

CONSEIL SYNDICAL DU 25 NOVEMBRE 2010
RESIDENCE LE PARC - L'ETANG LA VILLE

Début de la réunion à 20h dans la salle de réunion

Etaient présents : LMO, DLB, PFO, SLA, JDx,
Absents excusés : JCD, BMC, PGR, NVA, JMB,
Pour le syndic : JPO ; OBR

En préambule, le syndic informe de la démission de BZU ; en conséquence, SLA devient membre titulaire du conseil syndical.

1) Synthèse des procédures judiciaires en cours :

- Contestation au fonds de l'AG du 09/11/07 : suite condamnation du SDC, le conseil syndical a mis en cause de la responsabilité professionnelle du syndic qui a fait une déclaration à son assureur ; le coût financier est arrêté à la somme de 15537.53 € pour les frais directs (frais de procédures et condamnation) et à 47240.31 € pour les frais indirects (prêt souscrit auprès du Crédit Agricole puis rembourser par anticipation).
- Le règlement n'a pas encore été versé par l'assurance, le syndic a fait le point avec l'expert et est dans l'attente de sa position définitive sur le montant de l'indemnité à verser.
- Assignation du SDC au fonds en annulation des décisions d'AG du 30/09/08 : le jugement a été rendu : le syndic a demandé à Me F de le signifier mi-octobre aux parties : l'assemblée générale a été annulée au motif que la liste de présence n'était pas complète et ne formait pas un seul et unique document notamment mais les demandeurs ont été déboutés de leurs demandes vis à vis des membres du conseil syndical assignés et doivent leurs verser des dommages-intérêts et l'article 700 .
- Procédure au fonds en contestation de la grille de répartition des charges ascenseur par les consorts D :
Le syndic est dans l'attente de l'analyse juridique de Me P qui doit confirmer ou non l'intérêt du pourvoi en cassation ; dans tous les cas, ce pourvoi devra être confirmé par l'assemblée générale.
- Procédures au fonds en contestation des charges ascenseur intentées par les consorts H/ L/S N : l'audience du 19/10/10 a fixé un délibéré au 02/12/10.
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre de M. C : son appartement a été vendu par voie judiciaire : la vente a été signifiée au syndic qui a fait une opposition par voie extrajudiciaire afin de récupérer les fonds dus au SDC. La procédure devant le tribunal est maintenue afin d'obtenir une créance non contestable.
- La procédure de distribution de prix (avec la banque de M. C) est en cours (procédure assez longue, entre 6 et 12 mois, si pas de contestation).
- Procédure au fonds en contestation de l'assemblée générale du 10/06/10 : Mme H, Mme Q, M. D G, M. D, M. D et M. D ont décidé d'assigner le SDC devant le tribunal de grande instance pour annuler l'assemblée générale.
- Une audience a été fixée au 05/01/11 : le syndic a rencontré Me F pour l'aider à préparer ses conclusions qu'il doit prochainement lui communiquer.

2) Point sur le chauffage :

- Le contrat de chauffage en cours avec la société en charge du chauffage prend fin en juin 2011 : une réunion a été fixée au 01/12/10 avec l'entreprise, l'actuel bureau d'étude chargé du suivi du

Document modifié pour le rendre anonyme

contrat de chauffage, et le syndic afin d'assurer que tous les engagements pris par cette société auront été respectés à cette date.

- Appel d'offres pour la mise en concurrence du suivi du contrat chauffage : le syndic proposera des dates pour organiser une réunion de la commission chauffage afin de choisir le bureau d'étude qui gèrera la négociation du futur contrat de chauffage et son suivi.
- Demander à Energie Service un devis pour le suivi du contrat de chauffage, cette société n'ayant répondu que sur la partie négociation du futur contrat (nous avons déjà reçu la proposition de l'actuel bureau d'étude).

3) Point sur les travaux de modernisation des ascenseurs :

- Réception : les réserves soulevées lors de la réception n'ont pas été levées, malgré les relances du maître d'œuvre et du syndic.
- En conséquence, une réunion avec les différents intervenants a été fixée au 10/12/10 par le syndic, qui a demandé que ce dossier soit soldé pour la fin décembre (levée des réserves, pénalités de retard et gratuité du contrat d'entretien au 1^{er} avril).

4) Point sur les autres travaux :

- La remise aux normes des tableaux électriques dans les 17 cages d'escalier restantes ainsi que de l'armoire électrique du parking sous dalle a été réalisée au cours des deux derniers mois.
- La réfection des rampes d'accès aux porches des 3, 7 et 11 St Germain n'a pas encore été réalisée dans l'attente du devis d'une entreprise mieux disante que celle qui a fait les rénovations des rampes déjà traitées : le syndic fera un affichage pour donner les dates de travaux.
- Les travaux de remplacement de 5 dernières bornes lumineuses ont été réalisés : il en reste 13 de l'ancien modèle qui seront à remplacer dans l'avenir.
- Un projet de réfection des allées piétonnes dégradées ainsi que la reprise partielle de l'enrobé détérioré sur le parking situé face aux boxes du bâtiment 2 sont en cours d'étude : le syndic a rencontré deux entreprises qui doivent adresser leur devis prochainement.
- Réfection de la clôture entre le « parking gris » (transformateur électrique) et l'entrée de la résidence côté St Germain : le syndic doit passer la commande des fournitures après avoir vérifié s'il est nécessaire de faire une déclaration préalable de travaux.
- Le travail sera réalisé par le personnel du syndicat (à planifier).
- Projet de réfection des nez de balcons et garde-corps détériorés : le syndic demandera au gardien de recenser les zones à reprendre et réalisera un appel d'offre sur la base d'un cahier des charges à établir.
- Le syndic doit mettre en concurrence le contrat d'entretien des espaces verts et le contrat de nettoyage.
- Le syndic a fait un point financier sur les travaux par rapport au budget de l'exercice 2010/2011 : les dépenses restent dans le cadre du budget alloué pour cette période.

5) Questions diverses :

- Le syndic demandera à Me F d'adresser une mise en demeure aux copropriétaires qui ont déjà été mis en demeure par le cabinet de mettre en conformité leurs fenêtres.
- Le syndic a rencontré le commandant du commissariat de Marly le Roi pour évoquer les problèmes de vandalisme et de tapage nocturne : le commissariat doit organiser des rondes dans la résidence.

Document modifié pour le rendre anonyme

- DLB et LMO se sont rendus ce jour au cabinet pour vérifier les comptes et n'ont relevé aucune anomalie particulière.

Fin de la réunion à 22h15

Compte rendu établi par le syndic et validé par le conseil syndical.

Ce compte rendu sera mis sur le site internet de la résidence.